

Association des Copropriétaires de la
« Résidence Au fil de l'Eau (phase I) »

Rue Charles Lamquet, 151
5100 Namur (Jambes)
N° entreprise : 0890.156.231

Numéro de référence¹ : 611

Almadius (0896.110.744)

Lots concernés :
O101(58)/OP17/C12(13)

- Mandataire(s) :
- Occupant(s) au 30/6/2025 porté(s) à notre connaissance :

PS : Si le mandataire ou l'occupant n'est pas correct, prière d'avertir le syndic.

Ce document contient deux volets

1. Premier volet

Le décompte annuel des charges communes ordinaires de l'exercice 2024-2025, daté du 30 juin 2025.

Si vous constatez une erreur dans votre décompte, vous devez le signaler immédiatement au syndic et au Collège des commissaires aux comptes (art.57 ROI).

2. Second volet

Les appels d'acomptes de fonds de roulement et de réserve pour l'exercice 2025-2026 datés du 1^{er} juillet 2024. Ce document reprend votre situation au jour de l'édition du présent document.

¹ A reprendre dans tous vos documents, courriels et paiements : le premier chiffre représente le bloc (7=sous-sol), le second l'étage et le troisième le n° de l'appartement.

Numéro de référence : 611

Propriétaire(s) : Almadius (0896.110.744)

Occupant(s) au 30/6/2025 : De Troyer Carine
(0816.498.389)

**Décompte annuel des charges communes ordinaires pour
l'exercice s'étalant du 1/7/2024 au 30/6/2025 (art.54 du ROI²)**

Extrait du compte de résultat

Les extraits du compte de résultat sont limités aux charges ordinaires qui interviennent

- dans le décompte du commun général,
- de manière synoptique pour les blocs,
- pour les portes sectionnelles (charges pour les propriétaires d'un emplacement de parking ou garage),
- dans la redistribution entre blocs ou individualisées (eau chaude et gaz)

Tout l'inventaire complet (bilan et compte de résultat) sera repris en détail dans la convocation à l'AG du 7/10/2025. Il figurera au « Le PH 1 » n°48 que vous devriez recevoir avant la mi-septembre.

Remarque Contentieux Phase II

A la suite du contentieux avec la Phase II, à l'instar des exercices précédents, le solde de la quote-part due par l'ACP Résidence Au Fil de l'Eau (Phase II) pour 2024-2025 vous a été portée en charges d'une manière distincte pour faire face à toutes les éventualités possibles.

Pour les propriétaires existant au 30 juin 2021, vous noterez que vos avances faites pour les exercices antérieurs au 30/6/2021 vous ont été remboursées à la suite du jugement du 9/9/2024 coulé en force de chose jugée depuis le 14/1/2025. Le syndic vous invite à vérifier si le montant remboursé ne revient pas à votre occupant si celui-ci est toujours celui de l'époque.

Dans ce tableau, les lettres correspondent aux charges à supporter : I = en individualisé, O = aux occupants et P = aux propriétaires.

Charges communes générales

code	Charges		Compte 2024-2025	Budget 2024-2025	Compte 2023-2024
	Charges		212.231,80 €	257.000,00 €	187.483,36 €
	Charges communes générales par quotité générale (art.20 et 24 RCP)		67.729,34 €	78.000,00 €	62.234,20 €
61001000	Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	O	335,87 €	350,00 €	197,55 €
61002000	Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	O	318,66 €	350,00 €	306,05 €
61004000	Contrat d'entretien - Alerte incendie et détection incendie	O	86,73 €	190,00 €	164,39 €
61007000	Contrat d'entretien - Eclairage de secours	O	36,59 €	120,00 €	144,07 €
61028000	Vidéosurveillance	O	0,00 €	100,00 €	0,00 €
61029000	Contrôle des accès - téléphone	O	834,00 €	1.000,00 €	954,90 €
61037000	Entretien drainage (RCP 27.10)	O	0,00 €	400,00 €	0,00 €
61045000	Menuiserie - Autres	O	0,00 €	300,00 €	0,00 €
61050000	Nettoyage des communs suivant contrat	O	1.184,09 €	1.184,11 €	1.140,55 €
61050001	Nettoyage des communs autres	O	425,81 €	388,76 €	5,98 €
61054000	Ordures ménagères/PMC/papier et verre selon contrat	O	14.691,38 €	16.000,00 €	13.096,82 €
61058000	Nettoyage des conteneurs	O	72,60 €	350,00 €	272,25 €

² ROI = Règlement d'ordre intérieur

61060000	Entretien jardins et environs immédiats selon contrat	O	2.009,01 €	2.700,00 €	1.931,83 €
61061000	Autre Entretien jardins et environs immédiats	O	500,23 €	1.000,00 €	498,01 €
61062000	Entretien jardins et environs immédiats de la Phase II (63,88 %)	O	1.808,34 €	1.000,00 €	0,00 €
61081000	Etang - contrat d'entretien	O	1.888,43 €	1.500,00 €	784,02 €
61085000	Etang - réparations/installations technique	O	0,00 €	200,00 €	46,38 €
61086000	Etang - Consommation eau quotepart	O	51,21 €	300,00 €	96,12 €
61201000	Eau incendie - Sous-sol	O	78,55 €	100,00 €	75,93 €
61210000	Electricité site (contrat 50190638 Phase I)	O	4.473,15 €	7.000,00 €	5.025,66 €
61213000	Electricité - autres	O	2.358,03 €	300,00 €	56,76 €
61213001	Remplacement ampoules extérieures	O	167,16 €	50,00 €	10,95 €
61214000	Electricité - Commun Phase II (63,88% de 50%)	O	180,42 €	1.000,00 €	0,00 €
61300000	Honoraires syndic	O	12.943,47 €	19.167,47 €	13.230,95 €
61310000	Honoraires syndic - prestations particulières	P	0,00 €	250,00 €	0,00 €
61301000	Honoraires avocats	P	0,00 €	500,00 €	195,12 €
61302200	Honoraires architecte/ingénieurs	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61311000	Frais de déplacement volontaires & syndic pour occupants	O	143,38 €	250,00 €	17,03 €
61311010	Frais de déplacement volontaires & syndic pour propriétaires	P	160,70 €	50,00 €	150,21 €
61311020	Frais de déplacement volontaires pour occupants relatif au Complexe	O	0,00 €	10,00 €	7,40 €
61312000	Autres charges Conseil de copropriété	P	439,40 €	500,00 €	353,60 €
61400000	Assurance incendie	P	7.316,89 €	7.500,00 €	6.889,27 €
61400001	Assurance incendie (abandon recours ROI art.68c)	O	7.316,89 €	7.500,00 €	6.889,26 €
61410000	Responsabilité civile	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61430000	Assurance volontaire	O	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61450000	Assurance RC ACP, Syndic non professionnel, Conseil de copropriété et Collège des commissaires aux comptes	P	325,49 €	350,00 €	319,20 €
61470000	Franchise	P	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61600000	Bureau et matériel de bureau	O	318,35 €	300,00 €	159,15 €
61601000	Timbres	P	61,21 €	25,00 €	33,10 €
61602000	Téléphone	O	140,00 €	193,60 €	908,00 €
61603000	Autres fournitures	O	201,97 €	300,00 €	168,96 €
61610000	Utilisation salle de réunion AG	P	205,00 €	250,00 €	255,00 €
61611000	Consommations réunions	P	112,10 €	120,00 €	93,50 €
61640000	Publication nomination syndic	P	214,50 €	120,00 €	0,00 €
62300000	Volontariat/Bénévolat à charge propriétaires	P	558,63 €	850,00 €	821,52 €
62310000	Volontariat/Bénévolat à charge occupants	O	758,63 €	850,00 €	831,70 €
63410000	Récupération de charges propriétaires	P	-17,54 €	0,00 €	0,00 €
63411000	Récupération de charges occupants	O	0,00 €	0,00 €	-18,58 €
64000000	Redevance SPW	O	24,62 €	30,00 €	24,60 €
64300000	Charges extraordinaires à prendre en charge par Phase II (en contentieux)	P	0,00 €	0,00 €	1.083,61 €
64310000	Charges ordinaires à prendre en charge par Phase II (en contentieux)	O	4.810,61 €	2.700,00 €	4.857,12 €
65000000	frais bancaire	O	194,22 €	300,00 €	155,25 €
65030000	Erreurs d'arrondis CCG	O	0,56 €	1,06 €	1,01 €

Remarque :

charges 2024-2025	67.729,34 €
Charges 2023-2024	62.234,20 €
différence	8,83%

Charges emplacements de parking et garages

code	Charges		Compte 2024-2025	Budget 2024-2025	Compte 2023-2024
	Charges communes spéciales (art.27.2)		737,28 €	960,00 €	18,36 €
61031000	SS - G - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13 & 14)	G	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61041000	SS - G - Entretien porte sectionnelle	G	201,40 €	910,00 €	0,00 €
61051000	SS - G - Nettoyage privatif sous-sol (32)	G	168,64 €	0,00 €	0,00 €
61081000	SS - G - Autres réparations et fournitures	G	367,20 €	50,00 €	18,36 €
65031000	SS - G - Erreurs d'arrondi	G	0,04 €	0,00 €	0,00 €
	Charges communes spéciales (art.27.2)		465,80 €	2.040,00 €	177,60 €
61032000	SS - D - Evacuation des eaux de pluies et usées (RCP 27,12 & 13 & 14)	D	0,00 €	0,00 €	0,00 €
61042000	SS - D - Entretien porte sectionnelle	D	74,20 €	1.940,00 €	0,00 €

61052000	SS - D - Nettoyage privatif sous-sol (68)	D	358,36 €	0,00 €	0,00 €
61082000	SS - D - Autres réparations et fournitures	D	32,76 €	100,00 €	177,60 €
65032000	SS - D - Erreurs d'arrondi	D	0,48 €	0,00 €	0,00 €

Tableau synoptique des charges 2024-2025 par blocs

dénomination	Bloc A	Bloc B	Bloc C	Bloc D	Bloc E	Bloc O
Contrat entretien - Extincteurs d'incendie	144,44 €	218,67 €	121,61 €	106,65 €	111,15 €	110,50 €
Contrat d'entretien - Dévidoirs/hydrant	1.154,07 €	560,05 €	349,38 €	349,38 €	530,95 €	323,88 €
Contrat d'entretien - Exutoires de fumée	48,40 €	48,40 €	48,40 €	48,40 €	48,40 €	48,40 €
Contrat d'entretien - Eclairage de secours	471,02 €	509,22 €	245,70 €	278,16 €	288,98 €	381,91 €
Autres (travaux en régie exutoire) (= remplacement de batteries)	0,00 €	73,20 €	73,20 €	73,20 €	73,20 €	73,20 €
Contrôle ascenseur	335,14 €	335,14 €	300,45 €	300,45 €	300,45 €	317,81 €
Contrat d'entretien ascenseur	2.126,10 €	2.126,10 €	2.057,77 €	2.057,77 €	2.057,77 €	2.057,77 €
Entretien sonnettes, parlophones et porte sous-sol	32,68 €	32,68 €	32,68 €	32,68 €	32,68 €	46,98 €
Contrat d'entretien - Chaudières	547,41 €	584,74 €	329,99 €	338,54 €	348,37 €	584,74 €
Autre entretien installation de chauffage	42,31 €	203,04 €			0,00 €	83,79 €
Nettoyage Bloc suivant contrat	5.870,80 €	5.167,44 €	2.282,96 €	2.337,43 €	2.370,58 €	4.468,82 €
Entretien du toit	0,00 €	244,89 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Eau - Incendie (divers de tft)	169,37 €	181,14 €	65,88 €	67,45 €	83,13 €	262,02 €
électricité parties communes	4.459,89 €	4.762,21 €	1.524,32 €	1.446,70 €	1.275,90 €	2.975,59 €
Electricité - autres	415,72 €	1.359,82 €	375,57 €	164,87 €	240,10 €	493,73 €
Autres frais de gestion	0,00 €	6,02 €	6,02 €	0,00 €	6,02 €	0,00 €
Erreurs d'arrondi	0,15 €	0,12 €	0,03 €	0,03 €	0,02 €	0,08 €
	15.817,50 €	16.412,88 €	7.813,96 €	7.601,71 €	7.767,70 €	12.229,22 €
					delta ISTA tft	0,19 €
						12.229,41 €
2023-2024	14.905,47 €	14.641,48 €	6.801,71 €	6.970,07 €	7.157,75 €	12.956,96 €
différence	6,12%	12,10%	14,88%	9,06%	8,52%	-5,62%

Charges par bloc reventilées

code	Charges		Compte 2024-2025	Budget 2024-2025	Compte 2023-2024
	Blocs C-D		0,00 €	0,00 €	0,00 €
61031900	C-D - Contrat d'entretien - Chaudières	O	584,74 €	600,00 €	584,74 €
61032900	C-D - Autre entretien installation de chauffage	O	83,79 €	300,00 €	0,00 €
61039900	C-D - Ventilation frais des entretiens de l'installation de chauffage	O	-668,53 €	-900,00 €	-584,74 €
	Blocs B-E		0,00 €	0,00 €	0,00 €
61038800	B-E - Compteurs et relevés des compteurs	O	1.902,31 €	1.673,87 €	1.902,31 €
61039800	B-E - redevance ISTA - cgmt occupants	O	325,01 €	0,00 €	390,01 €
61200820	B - Eau	O	1.689,24 €	1.800,00 €	1.673,04 €
61200850	E - Eau	O	768,52 €	2.100,00 €	626,33 €
61201800	B-E - Eau incendie	O	306,45 €	14.000,00 €	289,68 €
61220800	B-E - Gaz	O	21.024,61 €	28.000,00 €	16.123,02 €
61240800	B-E - transfert en individualisés chauffage et/pour eau chaude	O	-25.709,48 €	-47.273,87 €	-20.711,49 €
63410800	B-E - tft de charges - Eau incendie et divers	O	-306,66 €	-300,00 €	-292,90 €
	Blocs A-C-D		0,00 €	0,00 €	0,00 €
61038700	A-C-D - Compteurs et relevés des compteurs	O	2.556,23 €	2.249,26 €	2.556,23 €
61039700	A-C-D - redevance ISTA - cgmt occupants	O	325,01 €	0,00 €	520,01 €
61200710	A - Eau	O	2.348,45 €	1.280,00 €	1.981,54 €
61200900	C-D - Eau	O	1.345,67 €	2.600,00 €	1.142,44 €
61201700	A-C-D - Eau incendie	O	323,52 €	400,00 €	327,64 €
61220700	A-C-D - Gaz	O	26.507,54 €	32.000,00 €	20.431,37 €
61603700	A-C-D - Autres fournitures	O	18,03 €	0,00 €	0,00 €
61240700	A-C-D - transfert en individualisés chauffage et/pour eau chaude	O	-33.082,57 €	-38.249,26 €	-26.601,31 €
63410700	A-C-D - tft de charges - Eau incendie et divers	O	-341,88 €	-280,00 €	-357,92 €

Le détail de chaque poste peut être réclamé au syndic.

Tableau synthèse (ventilation entre propriétaire et votre occupant)

Nombre de jours pris en considération : **365**

Charges communes ordinaires	Total	Quotepart dans les charges	A charge du propriétaire	A charge de l'occupant	
Générales (RCP³ art.20)	67729,34 €	71/10000	66,58 €	414,30 €	480,88 €
Particulières du Bloc O (RCP art.21)	12229,41 €	337/10000	0,00 €	412,13 €	412,13 €
Emplacements de parking/Porte sectionnelle, etc... (art.26.4 RCP)		1/32(g) ou 1/68 (d)		6,85 €	6,85 €
Individualisées (RCP art.23) – Chauffage et eau chaude				379,26 €	379,26 €
Totaux			66,58 €	1212,54 €	1279,12 €
Acomptes pour fonds de roulement versés (poste 4101611) en 2024-2025					-2248,00 €
Le montant ci-contre est transféré en acompte de fonds de roulement 2025-2026 :					968,88 €

Pour information, le détail de vos acomptes pour le fonds de roulement appelés et versés au cours de l'exercice 2024-2025 est le suivant :

01-07-24	41010611	Acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	solde reporté du 30/6/2024		588,64 €
01-07-24	41010611	Acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	appel 3ième trimestre 2024	447,60 €	
01-10-24	41010611	Acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	appel 4ième trimestre 2024	447,60 €	
12-11-24	41010611	acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	votre paiement		306,56 €
01-01-25	41010611	Acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	appel 1er trimestre 2025	447,60 €	
15-01-25	41010611	acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	Jugmt 9/9/2024 Phase II - rbt frais communs "propriétaires" avancés du 1/7/2019 au 30/6/2021		13,37 €
15-01-25	41010611	acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	Jugmt 9/9/2024 Phase II - rbt charges occupants du 1/7/2019 au 30/6/2021 à faire à De Troyer Carine (0816.498.389)		11,53 €
01-04-25	41010611	Acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	appel 2ième trimestre 2025	447,60 €	

³ RCP = Règlement de copropriété

Décompte des charges 2024-2025 et appels de fonds 2025-2026

16-04-25	41010611	acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	votre paiement		880,30 €
08-05-25	41010611	acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	votre paiement		447,60 €
					1.790,40 €	2.248,00 €
						-457,60 €

NB : la pénalité de 10 € ne vous a été comptabilisée.

P. MOREAU
Syndic -propriétaire
30/06/2025

Numéro de référence : 611

Propriétaire(s) : Almadius (0896.110.744)

**Appels des acomptes de fonds de réserve et de roulement pour
l'exercice 2025-2026 (art.50 et 51 du ROI)**

Fonds de réserve (art.51 ROI)

Votre acompte récurrent pour l'année 2026 pour le fonds de réserve de votre bloc Bloc O s'élève à 142,00 €.

Il n'est pas réclamer cette année d'acompte récurrent pour le fonds de réserve général.

Sauf accord contraire entre copropriétaires d'un lot, ce montant est dû par les propriétaires et nus propriétaires du lot repris en référence au 1er janvier 2025.

Acomptes trimestriels pour les charges ordinaires (art.50 du ROI)⁴

Le budget 2025-2026 qui sera soumis au vote de l'AG du 7 octobre 2025 porte sur un montant de 264.000 € (voir le PH1 n°47).

Votre participation dans ce budget est fixée à 1831,24 € soit par trimestre au montant de 457,81 €.

Les acomptes de fonds de roulement sont à charge des propriétaires et/ou usufruitiers.

Situation comptable de votre lot le jour de l'édition de ce document

Attention, ce document reprend tous les appels de fonds du présent exercice (et, le cas échéant, du solde de l'exercice défunt).

Votre situation 2025-2026 actuelle est la suivante :

Date	code	description	intervenant	détail 1	Charges/Actif	Produits/passif
01-07-25	41010611	Acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	solde reporté du 30/6/2025		968,88 €
01-07-25	41010611	Acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	appel 3ième trimestre 2025	457,81 €	
01-10-25	41010611	Acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	appel 4ième trimestre 2025	457,81 €	
01-01-26	41010611	Acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	appel 1er trimestre 2026	457,81 €	
01-01-26	41000611	Acompte de fonds de réserve appelé	Almadius SRL	appel récurrent (art.51.3 ROI - AG 9/10/2024)	142,00 €	
01-04-26	41010611	Acompte de fonds de roulement appelé	Almadius SRL	appel 2ième trimestre 2026	457,81 €	
					1.973,24	968,88
						1.004,36

⁴ Les détenteurs d'un lot dont la référence commence par 7, paient en une fois l'acompte de fonds de roulement réclamé pour l'exercice.

PAIEMENTS A EFFECTUER

Aucun rappel n'aura lieu.

Dates (extrêmes) de paiement	Motifs	comptes	montants	Références
31/1/2026	Acompte de fonds de roulement	BE54068938123197	404,55 €	41010611
31/1/2026	Acompte de fonds de réserve	BE75088290443051	142,00 €	41000611
30/4/2026	Acompte de fonds de roulement	BE54068938123197	457,81 €	41010611

Vu les acomptes de gaz réclamés à la copropriété, le syndic vous demande de respecter les échéances afin de ne pas se retrouver devant un problème de trésorerie.

Vous êtes d'ores et déjà en ordre jusqu'au 30/09/2025.

La régularisation de votre compte s'effectuera le 30 juin 2026.

En vous remerciant déjà, je vous prie de croire à mes sentiments les meilleurs.

Pierre Moreau
Syndic - propriétaire

1/7/2025